

江東区景観計画

下町水網地域における景観形成基準

●目次●

1. 下町水網地域の位置	1
2. 届出制度による景観形成	2
3. 下町水網地域	
(1) 根拠規定	2
(2) 対象区域	2
(3) 水辺の特徴	2
(4) 水辺の多様な機能	2
(5) 水辺に関する現況	2
(6) 景観形成の目標	3
(7) 景観形成の基本方針	3
4. 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項	6
(1) 下町水網地域における届出事項	7
(2) 下町水網地域における景観形成基準	
① 共通事項	8
② 個別事項	
i) 建築物の建築に関する事項	8
ii) 工作物の設置に関する事項	9
iii) 開発行為に関する事項	10
iv) みどりに関する事項	10

1. 下町水網地域の位置



2. 届出制度による景観形成

江東区は、平成 20 年 12 月に景観法に基づく景観行政団体となり、従来の自主条例を法に基づく条例に改正するとともに、良好な景観の形成を促進するために定める基本的な計画として、江東区景観計画を策定しました。

下町水網地域内で一定規模以上の行為を行う場合は、江東区景観計画に定める景観形成基準に適合するよう努めるとともに、区長に対し、届出を行うことが必要です。

3. 下町水網地域

(1) 根拠規定

江東区都市景観条例第 10 条第 1 項第 1 号の規定により、区長が指定する地域

(2) 対象区域

江東区の特徴である内部河川や運河が縦横に走り、その開放的な空間では江東区の景観形成の骨格である「水とみどりのネットワーク」が形成されており、水辺環境に配慮した景観の誘導及び保全を図る地域とします。

(3) 水辺の特徴

- ①内部河川や運河により、ネットワークが形成されています。
- ②埋立てられた河川が公園などとして整備されています。
- ③水辺に散歩道が整備されています。
- ④水位が一定に保たれている区間があり、水面利用が容易となっています。
- ⑤江東区の歴史的な面影が残っています。

(4) 水辺の多様な機能

- ①「水辺の散歩道」や「潮風の散歩道」による歩行者や自転車などの交通網
- ②散策時の人々との交流やコミュニティの形成
- ③散策やジョギング、釣りやボート遊びなどのレクリエーションの場
- ④内陸と臨海部など区内の各地を結ぶ舟運の通路
- ⑤火災の延焼を防ぐ遮断帯、地震等の災害時の防災活動や復旧のための緊急路
- ⑥「風の通り道」としてヒートアイランドの緩和効果など良好な市街地環境の形成
- ⑦都市の中であって、数少ない自然や動植物と触れ合える環境空間
- ⑧水にまつわる従来からあった文化や祭りなどを次世代に伝え、生み、育む環境
- ⑨歴史的遺産を含め、江東区の成り立ちを次世代に伝える空間

(5) 水辺に関する現況

- ①東部地区では、閘門や排水施設の整備により水位が一定に保たれ、横十間川では「水辺の散策路」、小名木川では「しおのみち」、旧中川では多自然型の護岸整備が進められています。
- ②西部地区では、護岸の耐震化とあわせて「水辺の散歩道」や「潮風の散歩道」の整備が進行中であり、整備済みの水辺では、散策やジョギング、釣りなどのレクリエ

ーション空間として利用されています。

- ③治水・利水の使命を終えた内部河川は、江東区の貴重なオープンスペースとして再生され、仙台堀川公園をはじめ「親水公園」が7箇所、総面積で約33.3haが整備されています。細長い地形や歴史的経緯を生かし、交差する橋の下をくぐるよう連続性に配慮された園路は、一般道路との平面交差の少ないことが特徴です。
- ④親水公園や「水辺の散歩道」や「潮風の散歩道」は、都市の中にあって数少ない自然や動植物と触れ合える水辺空間となっています。
- ⑤荒川と旧中川の合流点付近では、平成17年10月「荒川ロックゲート（閘門）」が開通し、荒川と隅田川が旧中川・小名木川を通して結ばれました。河川網に新たな入口が復活することにより、江東区の水上交通の充実、災害時の輸送機能強化、新たな水上観光の創出など様々な可能性が広がっています。
- ⑥小名木川の護岸整備が平成19年9月に一部完了し、小名木川両岸に歩行者用の水辺の散歩道「しおのみち」が完成しました。護岸には江戸時代のイメージとして石積みを再現し、防護柵や常夜灯、立て看板や路面など、すべてを和風の意匠で統一することで、江戸の情緒を演出し、新たな観光スポットとして生まれ変わろうとしています。また、四季折々に楽しめる草木や藤棚などのみどりも豊かで、観光ボート等が利用できる船着場もあり、今後は小名木川を中心とした新しい観光事業への活用も期待されます。小名木川の護岸整備については、扇橋閘門までの区間についても順次進めていきます。
- ⑦歩行者と自転車専用橋として、平成6年12月に小名木川と横十間川の合流点に「小名木川クローバー橋」や平成20年3月に大島・砂町地区の間を流れる小名木川に「塩の道橋」が供用開始され、地域社会に快適な生活、人と文化の交流を提供できるランドマークとしての意義深い橋となっています。
- ⑧内部河川や運河の水質は、下水道の整備、工場排水の規制により改善されつつあり、これに伴い自然環境も回復され始めています。

(6) 景観形成の目標

水辺とみどりの自然環境に包まれた快適でうるおいのある都市景観を創出するとともに、地域ごとに区民生活に深く根ざした歴史的・文化的資源を引き継ぎ、愛着と誇りをもてる美しいまちなみ、その地域にふさわしい景観の形成を図ります。

(7) 景観形成の基本方針（景観法第8条第2項第2号）

①全国に誇れる水辺景観の継承

東の荒川と西の隅田川や江東区内を縦横に走る内部河川や運河は、他の都市にはあまり見られない開放的な風景・空間であり、江東区の景観形成の骨格であります。この水運に生まれ、水辺空間を形成してきた水辺景観を江東区の貴重・重要な個性として位置づけ、より質の高い水辺景観として次世代に継承します。

②水辺のうるおいに見合う景観の誘導

河川沿いの新たな都市開発や既存建築物の建て替え時にあたっては、水辺を意識し、水辺に顔を向けた建築物の配置や高さに配慮するとともに、敷地内緑化や屋上

緑化など積極的にみどりを取り込んでいきます。また、護岸との一体的な整備を進めることにより、みどりの回廊となる質の高い都市景観とうるおいのあるまちなみの形成を図り、水辺とまちが一体となる風景を誘導します。

③広がりと連続性のある「みどりの帯」の構築

内部河川や運河に沿った豊かなボリュームを見せるみどりを創出するとともに、水際に点在する公園、橋梁、道路、公共施設、さらに民有地の緑化を誘導し、水辺のみどりから区内に点在するみどりへと計画的につなげ、広がりと連続性のある「みどりの帯」を構築していきます。

④水辺景観を生かした歩行者ネットワークの形成

水とみどりの特徴を生かしながら、内部河川や運河に整備された「水辺の散歩道」や「潮風の散歩道」、親水公園などの景観資源と、緑道、街路樹が植栽された歩道と連携を図りながら、これらを結んだうるおいのある歩行空間のネットワーク化を図ります。

⑤地域の特性を生かした景観の形成

住宅・業務・工場・商業が共存するまちなみは、近年、工場や倉庫などからの土地利用の転換、中高層住宅や業務ビルへの建て替えが急速に進み、まちの表情も以前に比べ大きく変わっています。都市開発はバランスのとれた都市づくりが重要であり、建築物をつくる際の高さや形状、色彩、デザインに対する配慮、敷地の緑化などにより、周辺と調和し、地域の特性にあった景観の形成を図ります。

⑥歴史的・文化的な景観資源を生かした景観の形成

全国的に有名な下町情緒あふれる寺社が集積され、歴史的・文化的資源が数多く存在しています。これらは江東区の貴重な財産であり、広がりや深みのある独特な雰囲気醸し出す歴史的・文化的な景観資源をまちのランドマークとして生かします。また、背景にある歴史的要素を重ね合わせ、見るものの心にやすらぎを与え、そこに住む人たちの共感と連帯感を培い、愛着と誇りを高めていきます。長年にわたって多くの人々に愛されてきた親しみのある景観資源の保全とその有効活用を検討するとともに、これらの景観資源との共生を図り、うるおいのある落ち着いた、個性のある下町江東らしい景観の形成を図ります。

下町水網地域内の地区別の概要及び景観形成の基本方針は、次のとおりです。

地 区	概 要	基 本 方 針
白 河	<ul style="list-style-type: none"> □小名木川及び大横川が東西南北に流れる水辺空間やみどりに恵まれています。 □寺社が多く集積し、「深川七福神めぐり」や歴史を感じさせる環境をもち、都指定の名勝である「清澄庭園」は憩いの場所です。 □東京都現代美術館がある木場公園は、広大な避難場所、「江東区民まつり」が実施されるなど、防災・文化・レクリエーションの拠点として重要な公共施設です。 	<ul style="list-style-type: none"> □大横川や小名木川の「水辺の散歩道」などを生かした水とみどりのネットワークづくりを進めるとともに、河川沿いの建築物等には一体的な景観形成の配慮を促します。 □寺社集積地の歴史と文化の資源を生かした下町らしい景観の形成により、魅力あるまちなみを図ります。 □清澄庭園界限、木場公園、東京都現代美術館を散策路などで結び、歴史性と新しい芸術・文化性の顔をもつ個性ある景観の形成を進めます。

富岡	<ul style="list-style-type: none"> □歴史的資源としての富岡八幡宮、深川不動堂等を中心とした門前町が形成され、江戸町人文化の面影を残し、門前仲町の界隈とともに多くの観光客が訪れています。 □富岡八幡宮の社寺林は大高木層が形成され江東区内の貴重な動植物の生息空間としての価値が高い場所です。 □多くの河川や運河が縦横に流れ、下町情緒を残す船溜まりもあり、緑道や親水公園が整備されています。 	<ul style="list-style-type: none"> □富岡八幡宮、深川不動堂等の寺社の門前仲町界隈、隅田川と内部河川の水辺、みどり豊かな公共空間として周辺景観に寄与する東京海洋大学等の固有資源を結びつけながら、下町情緒あふれる環境をつくります。 □その空間を生かした「水辺の散歩道」などで、回遊性のある水とみどりのネットワークづくりを進めます。 □地区全体を、江戸深川情緒をテーマとして「無電柱化モデル事業」を実施し、江東区の新たな観光名所となるまちづくりの景観形成に取り組みます。
小松橋	<ul style="list-style-type: none"> □小名木川、大横川及び横十間川が東西南北に流れる水辺空間やみどりに恵まれ、小名木川と横十間川の合流部は「水の辻」とともに、「水辺の散策路」の交差点に「小名木川クローバー橋」が架設され、区民の利便性が向上しています。 □猿江恩賜公園がオープンスペースとして周辺環境にうるおいを与えています。 □下町特有の住・商・工の混在地区を形成しています。 	<ul style="list-style-type: none"> □大横川や小名木川の「水辺の散歩道」などを生かした水とみどりのネットワークづくりを進めるとともに、河川沿いの建築物等には一体的な景観形成の配慮を促します。 □小名木川クローバー橋を軸として、周辺の道路や河川、公園との一体的な広がりを感じさせる景観の形成を進めます。 □猿江恩賜公園の周辺地域と河川とのネットワークの充実により、うるおいのある環境づくりを図ります。
東陽	<ul style="list-style-type: none"> □江東区役所や文化センター等、行政・文化・業務施設が四ツ目通り、永代通りを中心に集中しており、江東区のシビックゾーンと区民交流拠点としての顔をもっています。 □東陽町駅は、バリアフリー化が進む一方、乗降客の増加への対応が望まれています。 □木場公園、親水公園、周辺の河川や運河などの水辺や緑地に恵まれています。 	<ul style="list-style-type: none"> □四ツ目通りを江東区のシンボルロードとして位置づけ、個性と文化性の高い景観を形成します。 □木場公園、親水公園周辺の河川や汐浜運河などのネットワークづくりを進め、うるおいのある都市空間を形成します。 □江東区の中心にふさわしい緑化施策を展開することにより、みどりの風格のあるまちづくりを図ります。
亀戸	<ul style="list-style-type: none"> □北側には、亀戸天神社を中心に寺社が多く集積し、「亀戸七福神めぐり」やまとまった緑地による季節感を感じさせる風情があります。 □旧中川沿いは、「亀戸・大島・小松川地区市街地再開発事業」により、水辺を生かしたまちづくりが進んでいます。 □江東区北側で避難場所に指定されている拠点的な亀戸中央公園は、旧中川の水辺環境と一体的となった利用が行われています。 	<ul style="list-style-type: none"> □副都心としての亀戸駅周辺と下町らしい雰囲気を残す歴史的資源である亀戸天神社界隈との共生を図り、にぎわいと個性のあるまちづくりを進めます。 □地区を囲む旧中川、北十間川、横十間川は今後の河川整備計画により、河川と公園の一体的な整備、生態系に配慮した新たな自然環境の創出、親水機能をより高め、水辺空間の創出を図ります。
大島	<ul style="list-style-type: none"> □避難場所として敷地内に広大なオープンスペースと豊かなみどりが良好な景観の形成に寄与している大規模な住宅団地が多く立地し、高密な住宅地としての性格が強く、商工住が混在しています。 □旧中川沿いは、「亀戸・大島・小松川地区市街地再開発事業」により、水辺を生かしたまちづくりが進んでいます。 □小名木川沿いに水辺の散歩道「しおのみち」の一部完成により、自然に触れ合える水辺空間が形成されています。 □小名木川に段差を解消した設計の歩行者・自転車専用橋として「塩の道橋」が架設され、区民の利便性が向上しています。 	<ul style="list-style-type: none"> □住宅団地や公共施設等のオープンスペースを生かしながら、水とみどり及び歩行者ネットワークの充実を図り、アメニティーの高い住環境の形成を進めます。 □横十間川の「水辺の散策路」や小名木川の「水辺の散歩道」を生かした水とみどりのネットワークづくりを進めるとともに、河川沿いの建築物等には一体的な景観形成の配慮を促します。 □小名木川の護岸整備が進められ、歩行者用の水辺の散歩道「しおのみち」が一部完成し、今後もみどり豊かな美しい水辺空間の創出を図ります。

地 区	概 要	基 本 方 針
砂 町	<input type="checkbox"/> 小名木川、荒川、横十間川や親水公園に囲まれ、水辺の資源に恵まれており、路地空間が多く、庶民性に富んでいます。 <input type="checkbox"/> 都内最大級の親水公園である仙台堀川公園があります。 <input type="checkbox"/> 小名木川貨物駅跡地では、大規模な土地利用転換が進められています。 <input type="checkbox"/> 小名木川沿いに水辺の散歩道「しおのみち」の一部完成により、自然に触れ合える水辺空間が形成されています。 <input type="checkbox"/> 小名木川に段差を解消した設計の歩行者・自転車専用橋として「塩の道橋」が架設され、区民の利便性が向上しています。	<input type="checkbox"/> 周辺の水辺環境を結びつけた、うるおいを与える環境をつくります。 <input type="checkbox"/> 荒川・砂町水辺公園は河川を生かした開放性を生み出すとともに、江東区の東の縁辺のネットワークの核として位置づけ、水辺空間の創出を図ります。 <input type="checkbox"/> 小名木川の護岸整備が進められ、歩行者用の水辺の散歩道「しおのみち」が一部完成し、今後もみどり豊かな美しい水辺空間の創出を図ります。
南 砂	<input type="checkbox"/> 荒川や砂町北運河、砂町運河などの水路網に接する地形であり、砂町水再生センターなど個性ある水辺環境があります。 <input type="checkbox"/> 新砂地区は土地区画整理事業により、福祉・医療施設や都営住宅等の複合市街地として生まれ変わっています。 <input type="checkbox"/> 東西線沿線南側では大規模マンションの建設、江戸川区と結ぶ「清砂大橋」の完成など、新たな都市づくりが進められています。	<input type="checkbox"/> 荒川・砂町水辺公園は河川を生かした開放性を生み出すとともに、江東区の東の縁辺のネットワークの核として位置づけ、水辺空間の創出を図ります。 <input type="checkbox"/> 複合市街地としての整備が進む南砂町駅を中心に、荒川や運河の水路網、公園などの景観資源を結んだうるおいのある歩行空間のネットワーク化を図ります。

4. 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（景観法第8条第2項第3号）

次に掲げる建築行為等を行おうとする者は、景観法第16条第1項の規定に基づき、建築行為等の届出日、届出に関する必要書類を確認のうえ、区長に対して届出を行うものとしします。

届出の際には、景観法第8条第3項第2号に規定する規制又は措置の基準である「下町水網地域における景観形成基準」に適合するように努めるものとしします。

また、景観重点地区及び景観基本軸に隣接する地域は、それぞれの景観形成基準に配慮し、計画を策定するものとしします。

なお、この景観形成基準（建築物又は工作物の形態・意匠に関わるものは除く。）に適合しないと認められるときは、景観法第16条第3項に規定する「勧告」の対象となり、建築物又は工作物の形態・意匠に関わるものについては、景観法第17条第1項に規定する「変更命令」の対象となります。

(2) 下町水網地域における景観形成基準（景観法第8条第3項第2号関係）

① 共通事項

事項	基準
うるおいのあるまちをつくるための事項	<input type="checkbox"/> 広がりのある親水空間を確保し、自然環境に親しめるよう工夫する。
	<input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮するとともに、既存の樹木なども生かし、周辺の景観との調和を図る。
	<input type="checkbox"/> 点在する水域をみどりで連続させるよう、水とみどりのネットワーク化を図る。
	<input type="checkbox"/> 道路沿いや水際についてはオープンスペースを設けるなど圧迫感を和らげる工夫をする。
調和のあるまちをつくるための事項	<input type="checkbox"/> 地域の特徴に合わせたまちなみにするため、建築物のデザインや形状を工夫する。
	<input type="checkbox"/> 敷地は、道路と一体化したオープンスペースをつくるよう工夫する。
	<input type="checkbox"/> オープンスペースの歩行者空間においては、バリアフリー化を図る。
地域の個性と文化を生かすための事項	<input type="checkbox"/> 周辺に、歴史的資源や残すべき自然等がある場合は、これらを生かす工夫をする。
	<input type="checkbox"/> まちの特性を生かしたイメージの創出を図る。

② 個別事項

i) 建築物の建築に関する事項

事項	基準
① 配置	<input type="checkbox"/> 壁面の位置の連続性や隣棟間隔の確保など、周辺のまちなみに配慮した配置とする。
	<input type="checkbox"/> 開放感のあるオープンスペースを確保する。
	<input type="checkbox"/> 水辺からの見え方に配慮した配置とする。
	<input type="checkbox"/> 敷地内に歴史的な資源や残すべき自然がある場合は、これらを生かした建築物の配置とする。
② 高さ・規模	<input type="checkbox"/> 上空への開放感を創出するよう周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。
	<input type="checkbox"/> 公園、街路、河川など、主要な眺望点からの見え方を検討する。

③形態・意匠・色彩	<input type="checkbox"/> 形態・意匠は、建築物全体のバランスだけでなく、周辺建築物の形態やまちなみとの調和を図る。
	<input type="checkbox"/> 建築物の附帯物については、本体だけでなく、周辺景観との調和や周囲からの見え方との調和を図る。
	<input type="checkbox"/> 外壁は、長大で単調な壁面を避けるなど、圧迫感を感じさせないようにする。
	<input type="checkbox"/> 色彩は、色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。
④附属施設	<input type="checkbox"/> 周囲からの見え方を考慮し、建築物に附属する駐車場、ゴミ置場、受水槽等の施設は、その配置やデザインを工夫する。
⑤公開空地・外構・緑化等	<input type="checkbox"/> 一体的な空間を確保できるよう、隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。
	<input type="checkbox"/> 敷地内や屋上・壁面等はできる限り緑化を図り、周辺のみどりとの連続性をもたせるなど、うるおいのある空間を創出させる。
	<input type="checkbox"/> 舗装や照明灯などは、まちなみや隣接する敷地、接する道路などとの調和を図る。
	<input type="checkbox"/> 夜間の景観を落ち着きあるものにするため、周辺の景観に応じた照明とする。

ii) 工作物の設置に関する事項

事項	基準
①配置	<input type="checkbox"/> オープンスペースなどにより、圧迫感を与えないようにする。
②規模	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物等の大きさ、圧迫感を感じさせない隣棟間隔などを確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
③形態・意匠・色彩	<input type="checkbox"/> 周辺のまちなみや、建築物本体との調和を図る。
	<input type="checkbox"/> 色彩は、色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。
④緑化	<input type="checkbox"/> 敷地内は、できる限り緑化を図り、周辺のみどりとの連続性を確保する。

iii) 開発行為に関する事項

事項	基準
①土地利用	<input type="checkbox"/> 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。
	<input type="checkbox"/> 地区らしさを創出するために、事業地内の将来的イメージを意識し、地区ごとにまとまりのある土地利用をする。
②土地の区画の変更等	<input type="checkbox"/> 事業地内に歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。
	<input type="checkbox"/> 一団の土地を分割して利用する場合は、ゆとりある区画となるようにする。
	<input type="checkbox"/> 区画割により不整形な土地が生じる場合や、擁壁の設置や法面が生じる場合は、周辺の景観の形成に役立つようにする。
	<input type="checkbox"/> 一体的な開発を行なう事業地では、電線類は目立たなくさせる。

iv) みどりに関する事項（伐採・移植を含む。）

事項	基準
①身近なみどり、生け垣など	<input type="checkbox"/> 巨樹、古木、高木だけでなく、既存の樹木も生かし、伐採は必要最小限となるようにする。
	<input type="checkbox"/> 積極的なみどりの創出を図るとともに、その配置は、周辺の景観に調和させる。
②連続するみどり	<input type="checkbox"/> 公園、街路樹、緑道、身近なみどりなどと連続させる。

下町水網地域における景観形成基準

■問合せ先■

〒135-8383 東京都江東区東陽 4-11-28

江東区都市整備部都市計画課

TEL.03-3647-9183 (直通)

FAX.03-3647-9009